Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

www.john-ole.dk

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Møllegade 15-19
4850 Stubbekøbing — 4.895.000 kr.



Stor udlejningsejendom med 12 lejligheder





BESKRIVELSE OG BILLEDER



Centralt beliggende udlejningsejendom

Stor udlejningsejendom med lejligheder, beliggende i 3 enheder med hver sin byggestil.

Den ligger centralt i byen på en 1.378 m2 grund med egen indkørsel og p-muligheder på den offentlige nabogrund.

Nr. 15 har 5 lejligheder og er opført i mursten med rødt tegltag med sprossede vinduer, fælles opgang med trætrappe samt døre til gaden og gårdspladsen.

Nr. 17 har 5 lejligheder med egen indgang fra gården og er opført i bindingsværk med rødt tegltag og sprossede vinduer.

Nr. 19 har 1 lejlighed i et parcelhus-lejemål og er opført i pudsede sten med paptag og tilhørende carport med parkering.

Fælles vaskerum med brug imod betaling.

Stort depotrum i kælderen.

Ejer/sælger har eget depotrum.

Stor fælleshave og cykelskur.

Der står et større beløb til overtagelse på ejendommens vedligeholdelseskonto.















FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Møllegade 15-19, 4850 Stubbekøbing
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	*Areal*
112 a Stubbekøbing Bygrunde	1.378 m²

Arealfordeling

Grundareal	1.378 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		502 m²
Boligareal		885 m²
Etageareal i alt		885 m²

Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal	2 stk.

Der er parkeringsmuligheder på den kommunale nabogrund.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Møllegade 15

- opført / ombygget	1802/1988
- bebygget areal	126 m²
- etageareal	339 m²
- antal etager	2

Enhed

Møllegade 15, 1	Etageareal	69 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Møllegade 15, 2, th	Etageareal	72 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Møllegade 15, 2, tv	Etageareal	72 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Møllegade 15, 3	Etageareal	87 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Møllegade 15, st	Etageareal	39 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygning nr. 2 - Møllegade 17A

- opført / ombygget	1802/1995
- bebygget areal	231 m²
- antal etager	2

Enhed

Møllegade 17A	Etageareal	87 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Møllegade 17B	Etageareal	63 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Møllegade 17C	Etageareal	46 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Møllegade 17D	Etageareal	90 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Møllegade 17E	Etageareal	59 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Møllegade 17F	Etageareal	56 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygning nr. 3 - Møllegade 19

- opført / ombygget	1983/1995
- bebygget areal	145 m²
- antal etager	1

Enhed

Møllegade 19	Etageareal	145 m²
Fritliggende enfamiliehus		*Type* Boligareal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	4.150.000
Grundværdi	215.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger
El: 220 og 380 volt
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme
Solcelleanlæg: Nej

Hver lejlighed har egen vandmåler.
Der er forbrugsmålere på vand og varme til årlig afregning.
Der er vaskemaskine i ejendommen imod betaling.

Løsøre og inventar
Løsøre og hvidevarer medfølger jvf. aftalerne i lejekontrakterne.

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Alm. Brand Forsikring A/S	106 459 797

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Ejendommens er kaskoforsikret hos Alm. Brand.

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

	Energimærke
Hele ejendommen	D

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Lokalplan STU B1-1

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Brandmæssige forhold
Ifølge sælger er der ingen uafklarede forhold omkring brandsikring.

Miljøforhold

Affaldsdepot
Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.

Forurening på V1 / V2 niveau
Ejendommen er V2-kortlagt, da der fra 1966-1973 har været renseri i ejendommen.

Områdeklassificering
Da ejendommen er beliggende i byzone, er den områdeklassificeret som forurenet.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 06.07.1960 - Dok om at der ikke må fabrikeres eller handles med cementvarer el. lign.
Nr. 2 lyst d. 20.01.1989 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 3 lyst d. 20.09.1989 - Lokalplan nr. B1-1
Nr. 4 lyst d. 16.10.1989 - Byfornyelsesbeslutning
Nr. 5 lyst d. 03.11.1994 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Yderligere tekst SE AKT

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	603.900	0
I alt årlig leje	603.900	0

Vedligeholdelseskonti

	Beløb i kr.	*Opgjort pr.*
LL § 119	631.405	31.12.2024
LL § 120 (bindingskonto GI)	508.521	31.12.2024

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Tilbudspligt
Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

Omkostningsbestemt husleje
Ejendommen er omfattet af regler om omkostningsbestemt husleje i Lov om leje.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.895.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.895.000
Handelsomkostninger anslået	40.000
-Refusion depositum	150.546
Anslået kapitalbehov	4.784.454

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,19%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	*Beløb i kr.*
	114.000
	822.000

Driftsudgifter

Udgift		*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2025			7.825
Renovation / miljøafgift:			
Renovation			36.840
Hensættelser vedligeholdelse / GI 2025:			
Regnskabskonto, LL § 119	Bolig 885 m² á kr. 93	82.305	
Bindingskonto GI, LL § 120		62.160	
Sum			144.465
Administration:			
Administration			24.000
Forsikringspræmier:			
Præmie årligt - forsikring I			22.367
Rottebekæmpelse			632
Vand-/varmeaflæsning			24.000
I alt, anslået			260.129

Øvrige bemærkninger

Ejendommen er underlagt bestemmelserne i Grundejernes Investeringsfond.

Ovenstående tal er såvel faktiske som anslåede tal uden ansvar for sælger eller ejendomsmægler. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver for udarbejdelse af kapitalbehov, forrentning og likviditetsbudget.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		

Lejeindtægter, faktiske	603.900	603.900

Udgifter

Driftsudgifter	260.129	260.129

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat 1. år	343.771	
I alt	343.771	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	343.771
- skattevirkning ved 25,10%	86.287
I alt	257.484

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	31.250
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	40.000

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	4.895.000
Handelsomkostninger anslået	40.000
- Refusion depositum	150.546
Investeret kapital	4.784.454

Forrentning af investeret kapital

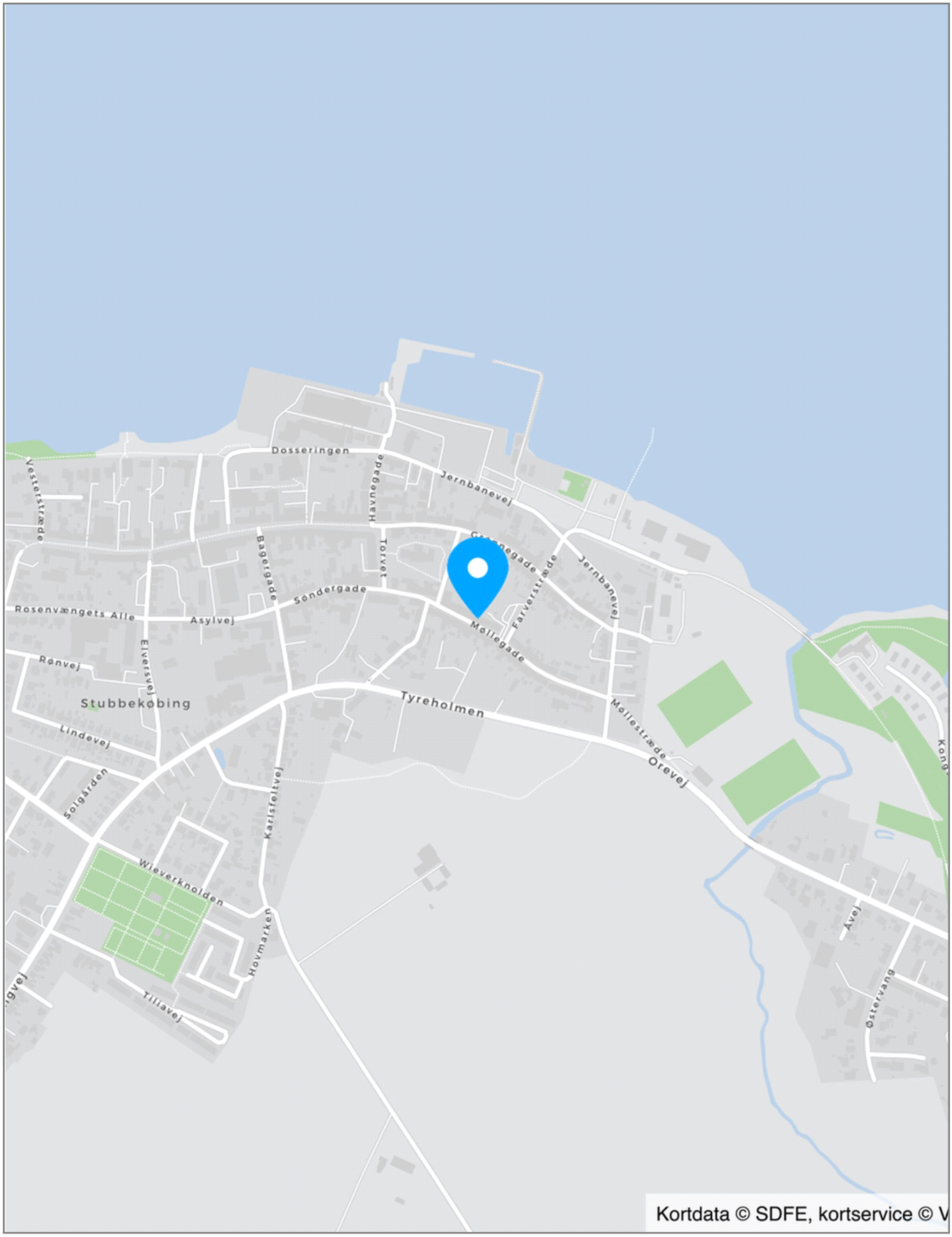
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	603.900
- Driftsudgifter iht. budget	260.129
Nettoleje til forrentning	343.771

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{343.771 \times 100}{4.784.454} = 7{,}19\% \text{ (anslået)}$$

KORT

Kort


Dosseringen
Jernbanevej
Havnegade
Vesterstræde
Bagergade
Torvet
Grønnegade
Farverstræde
Jernbanevej
Søndergade
Rosenvængets Alle
Asylvej
Møllegade
Rønvej
Elversvej
Stubbekøbing
Tyreholmen
Møllestræde
Lindevej
Orevej
Solgården
Karlsfeltvej
Wieverknolden
Hovmarken
Tiliavej
Avej
Østervang
Kortdata © SDFE, kortservice © V

LEJEMÅLSOVERSIGT pr.

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Ny lejer pr. 1.6.2025	15, stuen	Bolig	Bolig	39	31.200		800		7.800			
2	Tobias	15, 1. sal	Bolig	Bolig	69	52.632		763		13.158			
3	Iryna	15, 2.TV.	Bolig	Bolig	72	49.632		689		12.408			
4	Anita	15, 2.TH.	Bolig	Bolig	72	52.632		731		13.158			
5	Jesse	15, 3. sal	Bolig	Bolig	87	55.632		639		13.908			
6	Bianka	17 A	Bolig	Bolig	87	53.232		612		13.308			
7	Christian	17 B	Bolig	Bolig	63	51.492		817		12.873			
8	Hans Henrik	17 C	Bolig	Bolig	46	31.716		689		7.500			
9	Ny lejer pr. 1.4.2025	17 D	Bolig	Bolig	90	63.000		700		15.750			
10	Matus	17 E	Bolig	Bolig	59	48.912		829		12.228			
11	Cecilie	17 F	Bolig	Bolig	56	46.140		824		11.535			
12	Flemming	19	Bolig	Bolig	145	67.680		467		16.920			

I ALT	885	603.900	0	150.546	0	0	0
heraf bolig	885	603.900	0	150.546	0	0	0

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1		4.800	2.400			Nej	OMK			01.06.2025			Nej	Overtages fri for lejemål og uistandsat
2		7.200	2.400			Nej	OMK			15.08.2024			Nej	
3		7.200	2.400			Nej	OMK			01.12.2022			Nej	
4		7.200	2.400			Nej	OMK			15.07.2024			Nej	
5		7.200	2.400			Nej	OMK			01.08.2022			Nej	
6		7.200	2.400			Nej	OMK			15.07.2023			Nej	
7		7.200	2.400			Nej	OMK			01.05.2024			Nej	
8		7.200	2.400			Nej	OMK						Nej	Nyistandsat ved indflytning
9		7.200	2.400			Nej	OMK			01.04.2025			Nej	
10		7.200	2.400			Nej	OMK			25.09.2024			Nej	

11		7.200	2.400			Nej	OMK			22.01.2023			Nej	
12		13.200	9.000			Nej	OMK			01.03.2018			Nej	

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	*Lejestart*	*Opsagt til*	*Opsigelsesvarsel*	*Uopsigelighed udlejer*	*Uopsigelighed lejer*	*Afståelses-ret*	*Fremleje-ret*	*Tidsbegrænset / fremlejet til*	*Indvendig vedligehold*	*Udvendig vedligehold*	*Indflytnings-rapport*	*P-plads antal*
1	01.06.2025		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
2	15.08.2024		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
3	01.12.2022		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
4	15.07.2024		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
5	01.08.2022		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
6	15.07.2023		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
7	01.05.2024		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
8	15.07.2008		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Nej	0
9	01.04.2025		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
10	25.09.2024		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
11	22.01.2023		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0
12	01.03.2018		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	0

KONTAKTINFORMATION



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer.

Vi er begge født og opvokset på Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.

Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere, frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig som kunde.

På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

EJENDOMSMÆGLER

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen
Tværgade 10
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199
E-mail: post@john-ole.dk
Hjemmeside: www.john-ole.dk

Åbningstider

Mandag	9.30-16.00
Tirsdag	9.30-16.00
Onsdag	9.30-16.00
Torsdag	9.30-16.00
Fredag	9.30-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE
& Indehaver

Mobil: 21493881
E-mail: ld@john-ole.dk

